



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 0401004/2022  
Fls.: 12  
Rubrica

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0701.01/2022 - FOLHA RESUMO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Proprietário:	Geone Batista do Carmo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Locação
Endereço do Imóvel:	Rua Manoel Severo, nº 540, Bairro Centro, CEP65704-000, Bom Lugar – MA.

2. CARACTERIZAÇÃO RESUMIDA DO IMÓVEL

Edificação térrea com garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha, dois jardins de inverno, três suítes com banheiro, um quarto, um banheiro social, uma despensa, cozinha externa, área de serviço e área externa coberta.

3. METODO AVALIATIVO

Método da Quantificação do Custo – Grau de Fundamentação: II

4. VALOR DE LOCAÇÃO

R\$ 3.500,00 (Três Mil e Quinhentos Reais e Zero Centavos)

Bom Lugar - MA, 07 de janeiro de 2022.

JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA

Assinado de forma digital por  
JOÃO BATISTA DE FREITAS  
SERRA  
Dados: 2022.01.07 14:14:57  
-03'00'

Responsável Técnico



Processo:	07010041/2022
Fls.:	13
Rubrica:	

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0701.01/2022 - LAUDO

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

<b>Proprietário:</b>	Geone Batista do Carmo
<b>Finalidade:</b>	Locação
<b>Objetivo:</b>	Valor de Locação
<b>Endereço do Imóvel:</b>	Rua Manoel Severo, nº 540, Bairro Centro, CEP65704-000, Bom Lugar – MA.

### 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos) e baseia-se em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.
- Relacionados e anexos a este laudo encontra-se a documentação fornecida para a elaboração deste laudo, que é, por premissa, considerada de boa fé e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.
- Nesta avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.
- A planta baixa e de localização apresentadas foram elaboradas pelo autor do laudo, sendo realizadas medições expeditas e aproximadas, apenas para compor a ilustração deste laudo, sendo vedado sua utilização para outros fins.

### 3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

#### 3.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

##### 3.1.1. Quanto ao Uso

Residencial

##### 3.1.2. Quanto ao Tipo de Imóvel

Casa

##### 3.1.3. Quanto ao Agrupamento de Imóveis

Conjunto Habitacional

#### 3.2. DOCUMENTAÇÃO

- Comprovante de Endereço – Conta de Energia Elétrica ref. 12/2020.

#### 3.3. LEGISLAÇÃO A CONSULTAR

JOÃO  
BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA

Assinado de  
forma digital po  
JOÃO BATISTA E  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.1  
14:15:58 -03'00'



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR**  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo:	010/004/2022
Fls.:	14
Rubrica:	

a) Lei Municipal nº 018/2021 – Código Tributário Municipal;

### **3.4. VISTORIA**

#### **3.4.1. Caracterização da Região**

##### **3.4.1.1. Aspectos Gerais**

Em meados do século XX, a região nordeste do Brasil passou por um longo período de estiagem, o que provocou um intenso deslocamento de famílias nordestinas em busca de um lugar onde pudessem se refugiar dos males causados pela escassez de água, entre eles a fome. É neste contexto que o Maranhão serve de base para os retirantes nordestinos e suas famílias se refugiarem da seca. Os retirantes também contaram com o apoio político de alguns coronéis, que estavam interessados em promover o povoamento e o desenvolvimento de suas áreas de dominação.

Esse é o cenário de origem do núcleo populacional que deu origem ao povoado Cabeça Dantas, posteriormente denominado de Bom Lugar. Segundo relatos, o local recebeu uma família de retirantes vinda do Piauí, fugindo da seca e que ao chegarem à região constataram logo que as terras eram devolutas, procuraram o chefe local para se estabelecerem na região e vendo que as terras eram férteis, a chamaram de Bom Lugar, nome pelo qual o pequeno vilarejo passou a ser chamado.

A história política de Bom Lugar tem início no ano de 1994, com a campanha pelo plebiscito, movimento político emancipatório. Esse movimento de início não teve a aceitação dos moradores das áreas adjacentes por estar associado a interesses de partidários ligados ao grupo de políticos de Bacabal que tinha interesses em se estabelecer no novo município. O movimento foi ganhando simpatizantes e foi realizado no dia 19 de abril de 1994, a consulta popular, saindo vencedora a proposta de criação do município.

Elevado à categoria de município com a denominação de Bom Lugar, pela lei estadual nº 6.145 de 10 de novembro de 1994 sendo instalado município em 01 de janeiro de 1997, com sede no povoado de Bom Lugar, desmembrado do município de Bacabal.

##### **3.4.1.2. Aspectos Físicos**

Vales, serras e chapadas formam o relevo do município.

##### **3.4.1.3. Localização**

O município fica localizado a 288 km da capital do Estado do Maranhão, limitando com os municípios de Bacabal, São Luís Gonzaga do Maranhão, Paulo Ramos, Lago do Junco, Olho d'Água das Cunhãs, Vitorino Freire e Lago da Pedra. Coordenadas Geográficas de Referência: Lat. 4°22'14.53"S Long. 45° 2'4.98"O

##### **3.4.1.4. Uso e Ocupação do Solo**

**JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA**

Assinado de forma digital por JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07 14:16:24 -03'00'



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR**

Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo:	01010015 2022
Fls.:	13
Rubrica:	to

O uso predominante é de residencial unifamiliar, distribuído predominantemente horizontalmente, com densidade de ocupação entre média e baixa, em geral de padrão econômico entre baixo e médio.

#### **3.4.1.5. Infraestrutura Urbana**

Em geral o município é dotado de rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, internet banda larga via fibra óptica e coleta de lixo regular. Em geral a sede do município possui vias com pavimentação asfáltica, em bloco sextavado de concreto pré-moldado ou sem revestimento, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas e galerias.

#### **3.4.1.6. Atividades Existentes**

Comércio e serviços em geral na sede e agricultura e pecuária na zona rural.

#### **3.4.1.7. Equipamentos Comunitários**

Hospital na cidade, postos de saúde na zona rural, escolas municipais e estaduais, praças, quadras poliesportivas, academias de saúde, campo de futebol.

#### **3.4.2. Caracterização do Terreno**

##### **3.4.2.1. Localização**

Localizado na Rua Manoel Severo, nº 540, Bairro Centro, CEP65704-000, Bom Lugar – MA., limitando-se com terreno de terceiros, coordenadas geográficas de referência Lat. 4°22'13.77"S e Long. 45° 2'3.77"O

##### **3.4.2.2. Utilização e Vocação**

Edificação residencial unifamiliar.

##### **3.4.2.3. Aspectos Físicos**

O terreno possui forma retangular com dimensões aproximadas de 10 x 40 m<sup>2</sup>, parcialmente ocupado por edificações em alvenaria.

##### **3.4.2.4. Infraestrutura Disponível**

Rede de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, internet banda larga via fibra óptica e coleta de lixo regular. Vias com pavimentação asfáltica, com drenagem de águas pluviais através de sarjetas.

##### **3.4.2.5. Restrições Físicas e Legais**

Não há

**JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA**

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:16:49 -03'00'



### 3.4.2.6. Sub ou Superaproveitamento

Não há

Processo:	0101004 12022
Fls.:	16
Rubrica:	60

### 3.5. Caracterização das Edificações e Benfeitorias

O piso rebaixado a 10 centímetros do greide da via, a edificação do tipo sobrado na parte frontal, sendo o sobrado sobre um ponto comercial e um ponto de garagem. A edificação é composta por garagem, sala de estar, sala de jantar, cozinha, dois jardins de inverno, três suítes com banheiro, um quarto, um banheiro social, uma despensa, cozinha externa, área de serviço e área externa coberta. Totalizando uma área de 328,86 m<sup>2</sup> de construção.

Detalhes dos acabamentos construtivos constam no quadro a seguir.

Quadro 1: Acabamentos Construtivos

Fachadas	Frontal: Revestida em argamassa com pinturas látex em PVA e detalhes arquitetônicos em revestimento cerâmicos. Laterais: Coladas em outras edificações, não sendo possível avaliar. Fundo: Revestida em argamassa com pinturas látex em PVA e detalhes arquitetônicos em revestimento cerâmicos. (Exceto fundo da área externa, esta está em chapisco de argamassa)
Calçada	Executada em piso argamassado
Pisos	Áreas Internas e Externas Cobertas: revestimento cerâmico. Áreas Externas Descobertas: Piso argamassado.
Paredes	Alvenaria de tijolos furados com revestimento em argamassa com pintura látex PVA. Banheiros com revestimento cerâmico.
Esquadrias	Portas Internas e Externas da Fachada de Madeira e Porta da Área Externa no Fundo em Metal. Janelas Externas da Fachada de Madeira e Porta da Área Externa no Fundo em Metal. Esquadrias dos Jardins e Box dos Banheiros: Vidro
Forro	Forros em régua de PVC.
Louças e Metais	Vasos sanitários em louça branca, lavatórios em mármore com louça branca, pia em concreto e torneiras e chuveiros de metal cromado e plástico.

## 4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 4.1. Nível de Oferta

Baixo

### 4.2. Nível de Demanda

Médio

### 4.3. Absorção

**JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA**

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:17:15 -03'00'



Normal/Difícil

**4.4. Desempenho do Mercado**

Normal/Recessivo

Processo:	0401/00241/2022
Fls.:	17
Rubrica:	

**5. AFERIÇÃO DE VALOR**

**5.1. Método da Quantificação do Custo**

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se equivalente a Residência Unifamiliar de Padrão Alto (R1) com o CUB/m<sup>2</sup> para o mês de 12/2021 sem desoneração no valor de R\$ 2.026,21. Para fundação direta será adotado um percentual de 5% do valor do CUB. O BDI foi calculado no valor de 22,22% tendo com lastro o valor médio do Acórdão 2.622/2013 do TCU para Construção de Edificações e alíquotas de impostos vigentes, inclusive municipal.

**5.2. Depreciação pela Tabela Ross-Heidecke**

Conforme a identificação e caracterização do imóvel, considerou-se que o Estado de Conservação “E – Reparos Simples”, segundo critério de Heidecke.

**5.3. Cálculo**

O cálculo, considerado todos os fatores supracitados e valores constam na planilha de cálculo em anexo.

Bom Lugar - MA, 07 de janeiro de 2022.

**JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA**

Assinado de forma digital por  
JOÃO BATISTA DE FREITAS  
SERRA  
Dados: 2022.01.07 14:17:44  
-03'00'

Responsável Técnico





Processo: 0101004/2022  
Fls.: 18  
Rubrica: @

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0701.01/2022

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Proprietário:	Geone Batista do Carmo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Locação
Endereço do Imóvel:	Rua Manoel Severo, nº 540, Bairro Centro, CEP65704-000, Bom Lugar – MA.

### 2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: Fachada

JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:18:16 -03'00'



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 010100412022  
Fls.: 19  
Rubrica: [assinatura]



Figura 2: Sala de Estar

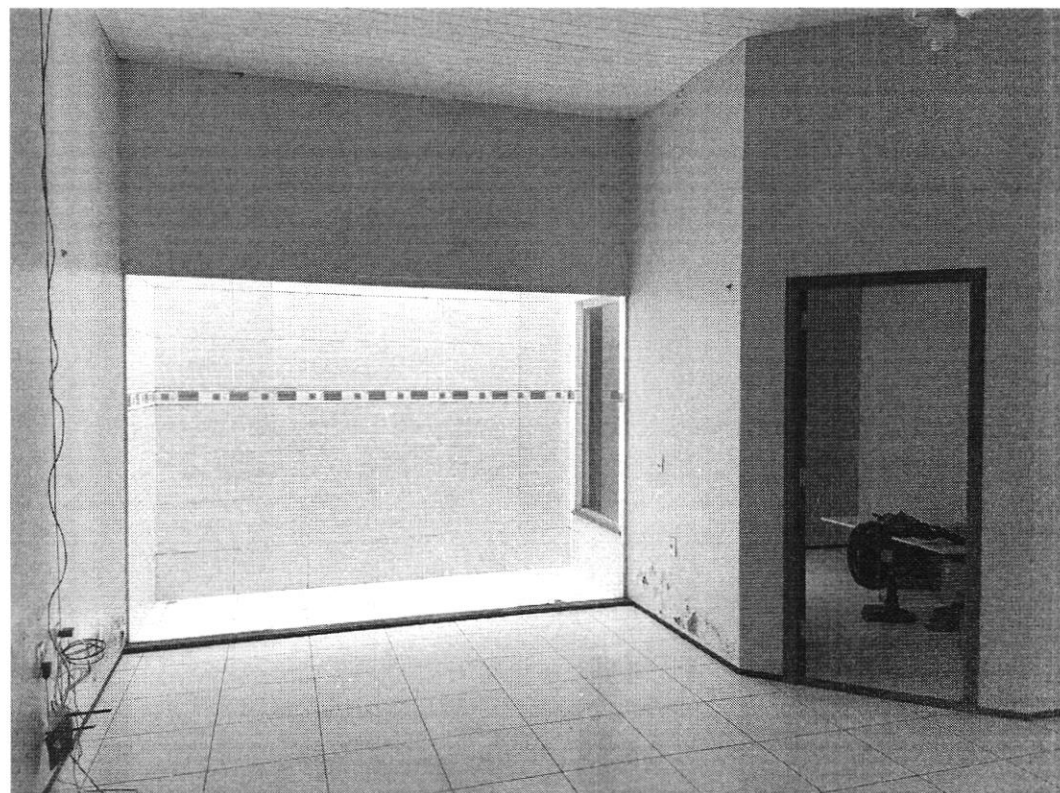


Figura 3: Hall

JOÃO  
BATISTA  
DE  
FREITAS  
SERRA

Assinado de  
forma digital  
por JOÃO  
BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados:  
2022.01.07  
14:19:00 -03'00'





ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

Rua Manoel Severo, Centro Administrativo

C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 0107001/2022  
Fls.: 20  
Rubrica: [assinatura]

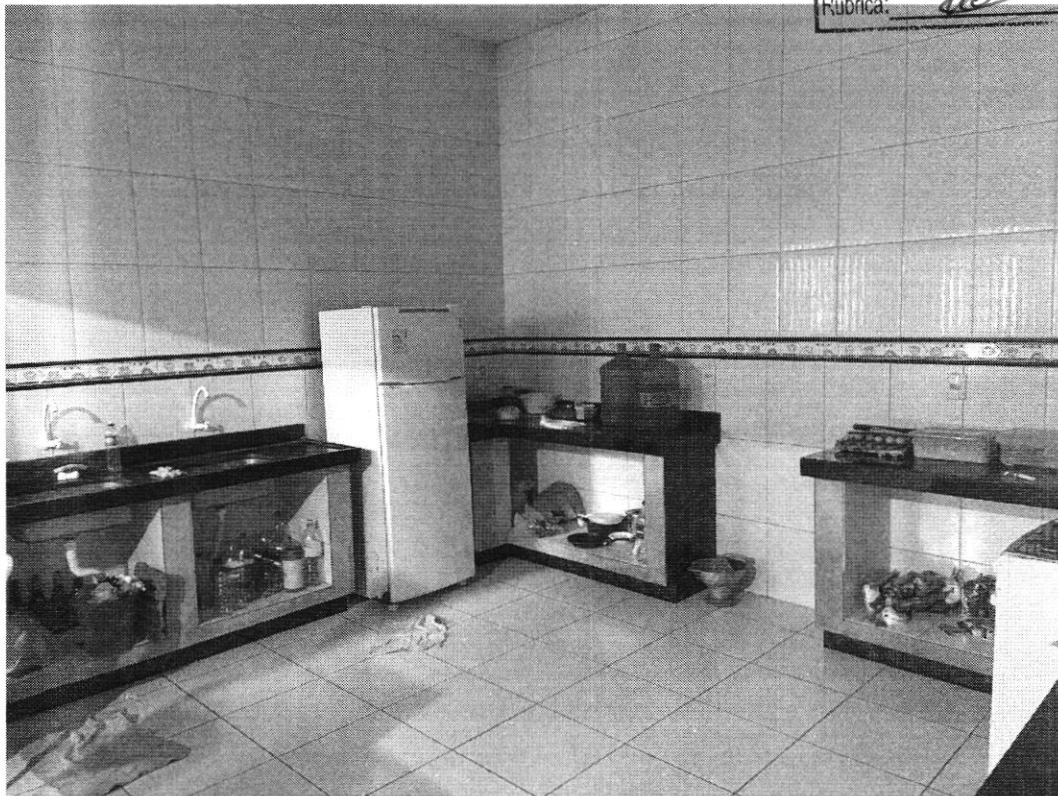


Figura 4: Cozinha



Figura 5: Banheiro

JOÃO  
BATISTA  
DE  
FREITAS  
SERRA

Assinado de  
forma digital  
por JOÃO  
BATISTA DE  
FREITAS SERRA

Dados:  
2022.01.07  
14:19:30 -03'00'



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR

Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 04010041/2022  
Fis.: 21  
Rubrica: *de*

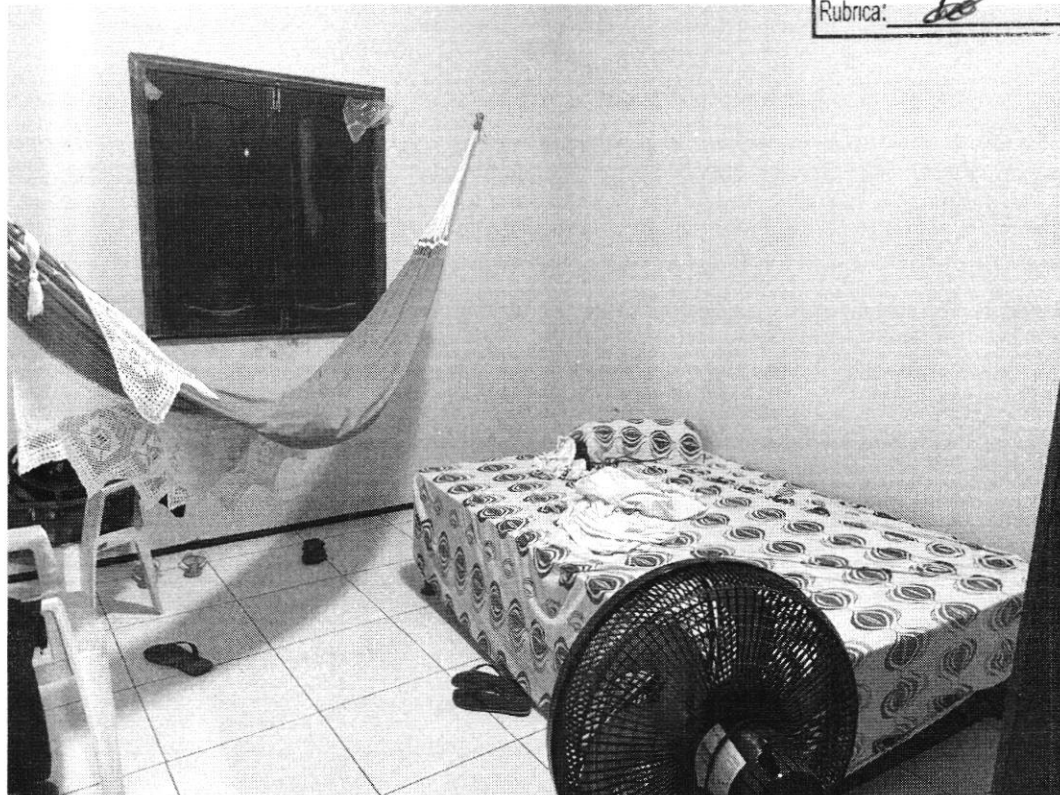


Figura 6: Quarto



Figura 7: Área Externa Coberta

JOÃO  
BATISTA  
DE  
FREITAS  
SERRA

Assinado de  
forma digital  
por JOÃO  
BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados:  
2022.01.07  
14:20:03  
-03'00'



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Processo: 04070001/2022  
Fis.: 22  
Rubrica: *Jo*

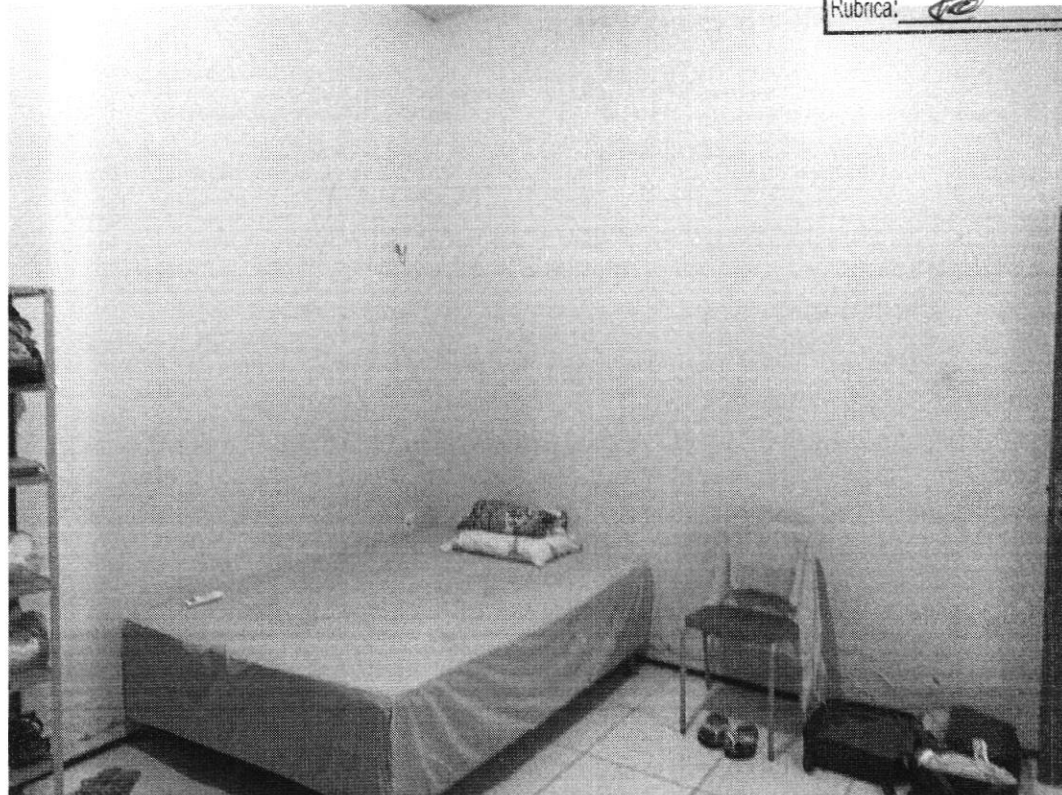


Figura 8: Quarto

Bom Lugar - MA, 07 de janeiro de 2022.

JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:20:36 -03'00'

Responsável Técnico



SUA GRUPO: 81 TIPO DE TARIFA: CONVENCIONAL MONOFASICA TENSÃO NOMINAL: 220 V - MO CLASSIFICAÇÃO: Residencial Plano SUBCLASSE: RESIDENCIAL NORMAL

TIPO DE FORNECIMENTO: Monofásico INSTALAÇÃO: 6607578 I.E./SEQ: 00100011-58

Processo: 401004/2022  
Fls.: 03  
Rubrica: te

GEONE BATISTA DO CARMO

R. MANOEL SEVERO 540 CENTRO 65704-000 BOY LUGAR - MA  
CPF: \*\*\*.708.SB\*-\*\*

6607578

6607578

Conta mês  
12/2021

Valor a pagar  
R\$ 286,94

Vencimento  
24/12/2021

Nota Fiscal | Fatura de energia elétrica | serie B: 001492819  
Número da Fatura: 002112001492819 | CFCP: 5258/22  
Data de Emissão: 17/12/2021

\* Informação que sua conta integra esta lista de beneficiários do programa de incentivo à redução de consumo conforme PIS CMNS nº 02, com meta de consumo mensal de até 576,52 kWh. Sua média de consumo apurada até 08/12/21 é de 326,22 kWh. \* DEBITOS: 11/2021 25402,19 \* Períodos: Band. Tarif.: Vermelha: 10/11 - 17/12 \* Bandeira Tarifaria Escassa: Médica 08/21 custo adicional de R\$ 14,20 a cada 100 kWh.

Outras Categorias: 17/11/2021 30 de 17/01/2022

Table with 4 columns: Item, Quantity, Tarifa, Valor. Rows include Fornecimento, Consumo, Adicional Bandeira, ICMS, PIS, COFINS, and financial items like Cip-Ilum Pub Pref Munic, Multa, and Juros.

Summary table with columns: Item, Valor, Valor S/ICMS, Valor S/ICMS e PIS. Rows for ICMS, PIS, COFINS. Total values: 248,84, 20,0000, 49,77, 199,07, 1,1883, 2,37, 199,07, 5,4734, 10,89.

F00983FC834DE7268098898968E58861

Summary table with columns: Descrição, Valor, Ativo Total, Valor Total, Valor S/ICMS, Valor S/ICMS e PIS, Valor S/ICMS e PIS e COFINS. Rows for Consumo, Ativo Total, Valor Total, Valor S/ICMS, Valor S/ICMS e PIS, Valor S/ICMS e PIS e COFINS.

Ata a suspensão... 11/2021 482,19  
suspensão do fornecimento, de acordo com Res.414/10 art.172 e lei 8967/95, art.6 3, inclusao SPC/SERASA e outras medidas de cobrança. Em caso de suspensão, será condicionado a quitacao de todos os debitos. Caso ja tenha pago, favor desconsiderar este reaviso.



Composicao do Consumo (R\$) table with columns: Compra de Energia Transmissao, Distribuicao, Encargos Setoriais, Perdas, Tributos, Outros. Values: 83,05, 12,74, 58,22, 18,76, 13,04, 63,83, 38,18.

C. Contrato: 6607578 Data de Emissao: 17/12/2021 V: [ 1.2.0.9 ]

QR code for PIX payment with text: 'Pague através do PIX. É mais facilitado pra você.' and instructions on how to use the QR code.

JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
Assinado de forma digital por JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07 14:22:20 -03'00'

Processo: 0404/004/2022  
 Fls.: 24  
 Rubrica: *[assinatura]*



01 PLANTA BAIXA  
 ESCALA ESQUEMATICA



02 LOCALIZAÇÃO  
 ESCALA ESQUEMATICA

ESTADO DO MARANHÃO  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BOVILHAS  
 Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
 CEP: 66.011-400 (99) 334

PLANTA BAIXA E LOCALIZAÇÃO

PROPOSTANTE: \_\_\_\_\_  
 REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_  
 DATA: \_\_\_\_\_  
 VALOR: R\$ 1.000,00  
 Nº: 02/2022

NOTAS:  
 - MEDIDA EM METROS, NÃO SÃO CIRCUNAS - 70 CM

**JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA**  
 Assinado de forma digital por JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
 Dados: 2022.01.07 14:22:58 -03'00'



**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Dezembro/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.517,92	R-1	1.722,98	R-1	2.133,05
PP-4	1.395,97	PP-4	1.648,69	R-8	1.757,95
R-8	1.339,42	R-8	1.441,89	R-16	1.838,57
PIS	1.010,03	R-16	1.401,41		

**PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)**

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.681,75	CAL-8	1.806,44
CSL-8	1.438,36	CSL-8	1.574,93
CSL-16	1.920,62	CSL-16	2.092,35

**PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)**

RP1Q	1.455,75
GI	807,49

**Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)**

Número índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -

Assinado de forma digital por JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
 Dados: 2022.01.07 14:23:27 -03'00'



ESTADO DO MARANHÃO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04

Processo: 040/1004/2022  
Fls.: 26  
Rubrica: 40



Planilha de Cálculo

Metodo da Quantificação do Custo

1. PARÂMETROS DE ENTRADA

1.1 Estimativa de Custo Direto

Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.

1.2 BDI

Calculado.

1.3 Depreciação Física

Tabela de Ross/Heidecke.

1.4 Grau de Fundamentação (G.F.)

Pontuação Mínima:

5

Pontuação:

7

Grau de Fundamentação:

II

Pontuação Mínima Atingida.

1.5 Padrão de Projeto e Acabamento

Padrão de Projeto:

Residencia Unifamiliar - Pavimento Terreo.

Acabamento:

Alto.

Tipo de Edificação:

Casas de Alvenaria

Estado de Conservação - Critério de Heideck:

Reparos Simples

2. DADOS DA AVALIAÇÃO

Área Total da Edificação	m <sup>2</sup>	328,86
Valor do BDI Calculado	%	22,22
Idade Aparente	Anos	5,00
Taxa de Aluguel	%	0,50
Orçamento de Instalações Especiais	R\$	0,00
Orçamento de Fundações Especiais	R\$	0,00
Orçamento de Fundações Diretas	R\$	28325,84
Orçamento de Elevadores	R\$	0,00

3. CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO

$$S = Ap + \sum_{i=1}^n Aqi \times Pi$$

Onde:

S = Área Equivalente de Construção

Ap = Área Construída Padrão

Aqi = Área Construída com Padrão Diferente

Pi = Percentual entre Custo Padrão Diferente/Custo Padrão

JOÃO  
BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA

Assinado de  
forma digital por  
JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:24:11 -03'00'



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR**  
 Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
 C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04

Processo: 0101004/2022  
 Fls.: 29  
 Rubrica: [assinatura]



Quadro de Áreas				
Item	Descrição	Coef.	Área	Equivalente
1	Área Padrão	100%	191,37	191,37
2	Área da Cobertura Descoberto	60%	0,00	0,00
3	Área da Cobertura Coberta	100%	0,00	0,00
4	Área Externa Sobre o Solo	25%	48,91	12,22
5	Área Externa Sobre Laje	60%	0,00	0,00
6	Área Externa Coberta	70%	88,58	62,00
7	Subsolo	70%	0,00	0,00
8	Térreo	110%	0,00	0,00

Área Equivalente de Construção:  m<sup>2</sup>

**4. ESTIMATIVA DE CUSTO DE CONSTRUÇÃO**

$$C = \left[ CUB + \frac{OE + OI + OF + OFd}{S} \right]$$

Onde:

CUB	Custo Unitário Básico	<input type="text" value="Sem Desoneração"/>	<input type="text" value="R\$ 2.133,05"/>
OE	Orçamento de Elevadores		<input type="text" value="R\$ 0,00"/>
OI	Orçamento de Instalações Especiais		<input type="text" value="R\$ 0,00"/>
Ofe	Orçamento de Fundações Especiais		<input type="text" value="R\$ 0,00"/>
Ofd	Orçamento de Fundações Diretas	<input type="text" value="5%"/>	<input type="text" value="R\$ 28.325,84"/>
S	Área Equivalente de Construção		<input type="text" value="265,59"/>
C	Custo Unitário de Construção (R\$/m <sup>2</sup> )		<input type="text" value="R\$ 2.239,70"/>

**JOÃO  
 BATISTA DE  
 FREITAS  
 SERRA**

Assinado de forma digital por JOÃO BATISTA DE FREITAS SERRA  
 Dados: 2022.01.07 14:24:52 -03'00'

**5. DEPRECIÇÃO FÍSICA PELO CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE**

Vida Útil da Edificação (anos)	<input type="text" value="65,00"/>
Taxa de Vida Útil do Imóvel	<input type="text" value="8,00%"/>
Fator de Depreciação Física	<input type="text" value="21,60%"/>

**5. DETERMINAÇÃO DO CUSTO DE REEDIÇÃO**

Custo de Reprodução da Edificação	<input type="text" value="R\$ 594.842,58"/>
Custo da Depreciação da Edificação	<input type="text" value="R\$ 128.485,99"/>
Valor Custos Indiretos (Reforma)	<input type="text" value="6,23%"/> <input type="text" value="R\$ 8.004,67"/>
Custo da Reedição da Edificação	<input type="text" value="R\$ 458.351,92"/>
Valor do Terreno	<input type="text" value="R\$ 140.000,00"/>
Valor Custos Indiretos (Construção)	<input type="text" value="6,23%"/> <input type="text" value="R\$ 37.058,69"/>
Valor da BDI	<input type="text" value="R\$ 141.188,23"/>



**ESTADO DO MARANHÃO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM LUGAR**  
Rua Manoel Severo, Centro Administrativo  
C.N.P.J.: 01.611.400/0001-04



Valor Total do Imóvel	RS 776.598,84
Valor de Aluguel	RS 3.882,99
Valor de Aluguel Adotado	RS 3.500,00

**NOTAS EXPLICATIVAS**

Valor do Terreno é obtido pela multiplicação da área do terreno pelo valor unitário da Zona 01, no valor de R\$ 350,00 conforme código tributário municipal

O Valor dos Custos Indiretos é adotado como a alíquota média para Construção de Edificações para Administração Local, extraído do Acórdão 2.622/2013 TCU.

Valor adotado em função da necessidade de pequenos reparos.

**JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA**

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07 14:25:34  
-03'00'

Responsável Técnico



Processo: 0701004/2022  
Fls. 29  
Rubrica: [assinatura]

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 0701.01/2022  
TERMO DE ENCERRAMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Proprietário:	Geone Batista do Carmo
Finalidade:	Locação
Objetivo:	Valor de Locação
Endereço do Imóvel:	Rua Manoel Severo, nº 540, Bairro Centro, CEP65704-000, Bom Lugar – MA.

2. CONTEÚDO

Segue o presente laudo, com 18 (dezoitos) páginas, com páginas numeradas, em um único arquivo, impresso e assinado pelo responsável técnico, estando apto para ser juntado aos autos do processo administrativo.

Bom Lugar - MA, 07 de janeiro de 2022.

JOÃO BATISTA  
DE FREITAS  
SERRA

Assinado de forma digital  
por JOÃO BATISTA DE  
FREITAS SERRA  
Dados: 2022.01.07  
14:26:19 -03'00'

Responsável Técnico